

01 03 2022  
Dr. B. 30



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



**CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ**

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

**PROIECT**  
**HOTĂRÂREA nr. ....**  
**Din data de .....**

- privind aprobarea rezilierii Contractului de închiriere nr. 61199 din 06.12.2021 ce are ca obiect imobilul apartament cu destinația de "cabinet medical" Dr. Bica Popi Ioan, a concesiunii directe a imobilului apartament cu destinația cabinet medical, proprietate publică a Municipiului Făgăraș, identificat în inventarul domeniului public la poziția 1498 și însușirea Raportului de evaluare nr. 7193/2022 pentru imobilul apartament înscris în C.F 101684-C1-U11 Făgăraș, cu nr.top.1108/2/2 cad.744, situat în Făgăraș, str.Tăbăcari, bl.8, sc.A, Ap.2

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,**  
**întrunit în ședință.....**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 6150/1/22.02.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 6150/22.02.2022, prin care se propune aprobarea concesiunii directe a imobilului apartament cu destinația cabinet medical, proprietate publică a Municipiului Făgăraș, identificat în inventarul domeniului public la poziția 1498 și însușirea Raportului de evaluare nr. 7193/2022 pentru imobilul apartament înscris în C.F 101684-C1-U11 Făgăraș, cu nr.top.1108/2/2 cad.744, situat în Făgăraș, str.Tăbăcari, bl.8, sc.A, Ap.2

Văzând amendamentele propuse de către comisiile de specialitate.....

Analizând cererea d-lui Dr. Bica Popi Ioan prin care solicită rezilierea Contractului de închiriere 61199 din 06.12.2021 având ca obiect imobilul apartament ce are destinația "cabinet medical" situat în Făgăraș, str.Tăbăcari, bl.8, sc.A, Ap.2, începând cu data de 01.05.2022, precum și Cererea d-nei Dr. Goia Ana Maria prin care solicită concesiunea imobilului descris anterior precum și aprobarea de stabilire a sediului social al cabinetului medical la adresa menționată mai sus,

Ținând seama de dispozițiile art.14 alin. (1) și (2) din Ordonanța Guvernului nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările ulterioare, ale Ordinului comun nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului cadru al contractului de concesiune și ale art.7, alin (13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul art. 129, alin.(1), alin.(2), lit. d), alin.(7), lit.c), art.139, alin(1), alin.(3), lit.g) și ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se aproba rezilierea Contractului de închiriere nr. 61199 din 06.12.2021 ce are ca obiect imobilul apartament cu destinația de "cabinet medical" Dr. Bica Popi Ioan, imobil proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Tabacari, bl.8, sc.A, ap.2, începând cu data de 01.05.2022.

**Art.2:** Se aprobă stabilirea sediului social al Cabinetului Medical Medic Familie Dr.Goia Ana Maria în imobilul apartament cu destinația "cabinet medical" descris la art.1

**Art.3:** Se aproba concesiunea directă cu destinație Cabinet medical Medicina de Familie situat în Făgăraș, str.Tăbăcari, bl.8, SC.A, ap.2 identic cu cel înscris în CF 101684-C1-U11 Făgăraș cu nr.top.1108/2/2 cad.744, în suprafață totală de **15,38 mp** conform schiței spațiului, care va constitui Anexa I la Contractul de

concesiune si totodată a cotei de 1/3 din elementele de uz comun ((hol 9,37 mp cămară 1,64 mp, sala de asteptare 11,25 mp, sală de tratament 8,10 mp , wc.2,64 mp, debara 1,01 mp, grup sanitar 4,20 mp, ) , d-nei Dr. Goia Ana Mria, domiciliată în Făgăraș, str.Negoiu nr.101A, județul Brașov, având CI Seria BV nr. 961819, eliberată la data de 20.06.2014, medic specialist Medicină de Familie Dr.Goia A Ana Maria, cu achitarea contravalorii utilităților, atât pentru spațiul de folosință exclusivă cât si pentru cel de utilizare comună, spațiul fiind folosit de cei 2 titulari de contract în regim de tută – contratură, conform acordului de voință, privind împărțirea timpului de folosință a spațiului, proprietatea publică a Municipiului Făgăraș.

**Art.4** Se aproba durata concesiunii de ~~10~~ <sup>5</sup> ani, începând cu data de 01.05.2022 până la data de 30.04.2032 cu posibilitate de prelungire prin Act aditional cu jumatate din perioada aprobata initial, urmand ca dupa perioada mentionata in actul aditional, inchirierea sa fie supusa aprobarii Consiliului Local al Municipiului Fagaras, Consilului Local Fagaras rezervându-și dreptul de a rezilia acest contract, oricand interesul public impune acest lucru prin notificare in scopul eliberarii spatiului in termen de 30 zile.

**Art.5:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 7193/2022 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR , Dobrilă Liliana, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului Apartament, înscris în CF nr.101684-C1-U11 Făgăraș, proprietate publică a Municipiului Făgăraș, identificat în inventarul domeniului public la poziția 1498, situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, bl. 8, sc. A, ap. Cabinet Medical, potrivit anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea concesiunii.

**Art.6:** Valoarea redevenței va fi de **5 lei/mp/lună** conform Raportului de evaluare nr. 7193/2022 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR , Dobrilă Liliana. Redevența va fi indexată anual cu indicele de inflație.

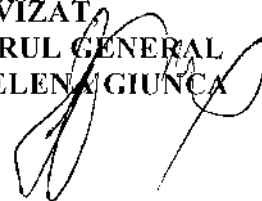
**Art.7:** Se aproba modelul Contract de concesiune , prevazut in anexa nr.2 – care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Biroul cadastru, evidență patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcări, evidență bunuri).

INIȚIATOR,  
PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU



AVIZAT  
SECRETARUL GENERAL  
LAURA ELENA GIUNCA





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 506200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



Nr. înregistrare: 6151/1/22.02.2022

**REFERAT DE APROBARE  
LA PROIECTUL DE  
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

- privind aprobarea rezilierii Contractului de închiriere nr. 61199 din 06.12.2021 ce are ca obiect imobilul apartament cu destinația de "cabinet medical" Dr. Bica Popi Ioan, a concesiunii directe a imobilului apartament cu destinația cabinet medical, proprietate publică a Municipiului Făgăraș, identificat în inventarul domeniului public la poziția 1498 și însusirea Raportului de evaluare nr. 7193/2022 pentru imobilul apartament înscris în C.F 101684-C1-U11 Făgăraș, cu nr.top.1108/2/2 cad.744, situat în Făgăraș, str.Tăbăcari, bl.8, sc.A, Ap.2

Având în vedere cererea nr. 6150/15.02.2022 depusa la Mun.Fagaras de catre Dr. Bica Popi Ioan, reprezentant legal al Cabinetului Medical Medic Familie Dr. Bica Popi Ioan, prin care solicită rezilierea Contractului nr. 61199 din 06.12.2021 ce are ca obiect imobilul apartament cu destinația "cabinet medical" proprietatea publică a Municipiului Făgăraș, situat în str.Tăbăcari, bl.8, sc.A, ap.2 privind rezilierea, începând cu data de 01.05.2022 precum și cererea nr. 6151/15.02.2022 înaintată instituției noastre de către Medic Specialist Medicină De Familie Dr. Goia Ana Maria privind aprobarea stabilirii sediului social a cabinetului medical în imobilul desris mai sus și concesiunea acestuia

Ținând seama de Raportul de evaluare întocmit de Dobrila Liliana – Expert Evaluator, membru titular ANEVAR, al imobilului apartament cu destinația "cabinet medical" proprietatea publică a Municipiului Făgăraș, înscris în C.F 101684-C1-U11 Fagaras, situat în Fagaras, str. Tabacari, bl.8, sc.A, ap. 2, în suprafață utilă de **15,38 mp** și cota de 1/3 din elementele de uz comun ( hol 9,37 mp, cămară 1,64 mp, sala de așteptare 11,25 mp, sală tratament 8,10 mp, wc 2,64 mp, debara 1,01 mp grup sanitar 4,20 mp) – respectiv 12,74 mp - conform schitei spațiului, care va constitui Anexa I la Contractul de concesiune, prin care se stabilește prețul de evaluare de **5 lei/mp/lună**, redevența urmând a fi indexată anual cu indicii de inflație.

Se aproba durata concesiunii de 10 ani, începând cu data de 01.05.2022 până la data de 30.04.2032, cu posibilitate de prelungire prin Act adițional cu jumătate din perioada aprobată inițial, urmând ca după perioada menționată în actul adițional, închirierea să fie supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Fagaras și Consiliului Local Fagaras își rezerva dreptul de a rezilia acest contract, oricând interesul public impune acest lucru prin notificare în scopul eliberării spațiului în termen de 30 zile.

Luând în considerare cele de mai sus, vă solicităm să analizați și să aprobați în consecință.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**



Nr. înregistrare: 6151/22.02.2022

**RAPORT COMPARTIMENT RESORT  
LA PROIECTUL DE  
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

- privind aprobarea rezilierii Contractului de închiriere nr. 61199 din 06.12.2021 ce are ca obiect imobilul apartament cu destinația de "cabinet medical" Dr. Bica Popi Ioan, a concesiunii directe a imobilului apartament cu destinația cabinet medical, proprietate publică a Municipiului Făgăraș, identificat în inventarul domeniului public la poziția 1498 și însusirea Raportului de evaluare nr. 7193/2022 pentru imobilul apartament înscris în C.F 101684-C1-U11 Făgăraș, cu nr.top.1108/2/2 cad.744, situat în Făgăraș, str.Tăbăcari, bl.8, sc.A, Ap.2

Având în vedere cererea nr. 6150/15.02.2022 depusa la Mun.Fagaras de catre Dr. Bica Popi Ioan, reprezentant legal al Cabinetului Medical Medic Familie Dr. Bica Popi Ioan, prin care solicită rezilierea Contractului nr. 61199 din 06.12.2021 ce are ca obiect imobilul apartament cu destinația "cabinet medical" proprietatea publică a Municipiului Făgăraș, situat în str.Tăbăcari, bl.8, sc.A, ap.2 privind rezilierea, începând cu data de 01.05.2022 precum și cererea nr. 6151/15.02.2022 înaintată instituției noastre de către Medic Specialist Medicină De Familie Dr. Goia Ana Maria privind aprobarea stabilirii sediului social a cabinetului medical în imobilul descris mai sus și concesiunea acestuia

Ținând seama de Raportul de evaluare întocmit de Dobrila Liliana – Expert Evaluator, membru titular ANEVAR, al imobilului apartament cu destinația "cabinet medical" proprietatea publică a Municipiului Făgăraș, înscris în C.F 101684-C1-U11 Fagaras, situat în Fagaras, str. Tabacari, bl.8, sc.A, ap. 2, în suprafață utilă de **15,38 mp** și cota de 1/3 din elementele de uz comun ( hol 9,37 mp, cameră 1,64 mp, sala de așteptare 11,25 mp, sală tratament 8,10 mp, wc 2,64 mp, debara 1,01 mp grup sanitar 4,20 mp) – respectiv 12,74 mp - conform schitei spațiului, care va constitui Anexa 1 la Contractul de concesiune, prin care se stabilește prețul de evaluare de **5 lei/mp/lună**, redevența urmând a fi indexată anual cu indicele de inflație.

Se aproba durata concesiunii de 10 ani, începând cu data de 01.05.2022 până la data de 30.04.2032, cu posibilitate de prelungire prin Act adițional cu jumatate din perioada aprobată inițial, urmând ca după perioada menționată în actul adițional, închirierea să fie supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Fagaras și Consiliului Local Fagaras își rezerva dreptul de a rezilia acest contract, oricând interesul public impune acest lucru prin notificare în scopul eliberării spațiului în termen de 30 zile.

Analizând toate cele de mai sus, solicităm aprobarea rezilierii Contractului de închiriere nr. 61199 din 06.12.2021 ce are ca obiect imobilul apartament cu destinația de "cabinet medical" Dr. Bica Popi Ioan, a concesiunii directe a imobilului apartament cu destinația cabinet medical, proprietate publică a Municipiului Făgăraș, identificat în inventarul domeniului public la poziția 1498 și însusirea Raportului de evaluare nr. 7193/2022 pentru imobilul apartament înscris în C.F 101684-C1-U11 Făgăraș, cu nr.top.1108/2/2 cad.744, situat în Făgăraș, str.Tăbăcari, bl.8, sc.A, Ap.2.

**PRIMAR,  
Gheorghe SUȚACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Nr.Contact	Data	Semnătură
1.	Arhitect Șef	Liliana Boer	0268/211313/ int 108	22.02.2022	
2.	Șef birou	Elena Tanase	0268/211313 int 103		
3.	Referent	Angela Lupu	0268/211313 int 103		



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



# MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Anexa nr.2.....din.....

## CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat astazi .....

### 1. Partile contractante

1.1. **Municipiul Făgăraș**, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr. 3, reprezentată legal prin Primar Gheorghe Sucaciu, în calitate de concedent, și

1.2.....cu domiciliul în Făgăraș, str.....,bl...,sc...,ap...,CNP.....  
medicul titular al cabinetului medical de medicină de familie Dr....., cu sediul profesional în Făgăraș, str. .... bl .. ap .., înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr....., cod fiscal..... având contul RO....., deschis la..... Fagaras, în calitate de concesionar, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

### 2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care funcționează cabinetul medical de medicină de familie Dr....., situat în Făgăraș, ....., bl .. ap ... în suprafața de ..... mp conform schitei spațiului, care va constitui anexa nr. 1\* la contractul de concesiune și totodată a cotei 1/3 din suprafața elementelor de uz comun( hol de .... mp, sală de așteptare de..... mp, suprafață debara..... mp, grup sanitar ..... mp, suprafață wc ..... mp, suprafață cameră tratamente ..... mp)-anexa nr 1\*-respectiv..... mp.

Valoarea de inventar este..... lei/proces reevaluare.....conform evidentelor contabile.

Contravaloarea utilităților atât pentru spațiul de folosință exclusivă, cât și pentru cel de utilizare comună, va fi achitat la furnizorii de utilități.

Concesionarul va proceda la contorizarea consumurilor de utilități, pentru spațiul de utilizare exclusivă, în cel mai scurt timp, cu privire la apă, electricitate și energie termică, după care acestea vor fi achitate în funcție de consumul înregistrat.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe baza de proces-verbal care se va încheia în termen de 15 zile de la data semnării prezentului contract și care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3. Spațiul fiind folosit de către mai mulți titulari de contract de concesiune, medicii de familie vor folosi spațiul în regim de tură-contratură conform acordului de voință privind împărțirea timpului de folosință a spațiului

2.4 .Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terte persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

### 3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de ....., începând de la data de ..... până la data de..... conform art. 5 alin. 2 din H.G. 884/03.06.2004 coroborat cu art. 53 din Legea pensiilor nr.263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice.

### 4. Redevența

4.1. Redevența este de.....conform „RAPORT DE EVALUARE” nr..... din ....., întocmit de ..... Redevența va fi indexată anual cu indicele de inflație.

4.2. Plata redevenței se face prin contul,

- contul concedentului nr RO17TREZ13221A300530XXXX deschis la Trezoreria Făgăraș, până la 30, respective 31 ale lunii în curs, la cursul BNR din ziua facturării.

4.3 Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.2 da dreptul concedentului să pretindă majorării de întârziere de 1% pe luna din cuantumul obligatiilor fiscale principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare luna sau fracțiune de luna, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusive, conform Codului de procedura fiscală, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

4.4. Pentru neplata la termen a redevenței datorate, concedentul poate rezilia unilateral prezentul contract de concesiune fără alte formalități, concesionarul fiind obligat să elibereze, să predea spațiul și să achite toate obligatiile de plată rezultate din contract, dacă întârziererea depășește 30 de zile.

## 5. Drepturile partilor

### 5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

### 5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în prezența medicului titular care este obligat să se prezinte la cabinetul concesionat la data și ora menționată în notificare.

## 6. Obligatiile partilor

### 6.1. Obligatiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului, contravaloarea lucrărilor fiind în sarcina concesionarului.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gardii, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc.), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.1.9. De a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale, conform prevederilor Codului Fiscal

6.1.10. Obligatiile legale ce revin pe linie de PSI și de Mediu sunt în sarcina chiriasului.

6.1.11. În termen de 30 zile de la data încheierii contractului să depună declarația fiscală privind stabilirea taxei folosire clădiri sau teren după caz.

## 6.2. Obligatiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege si de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului, daca are cunostinta despre aceasta.

## 7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz, urmind sa asigure un spatiu identic, din punct de vedere functional, pentru desfasurarea in conditii optime a activitatii specifice profesiei.

7.2.1. In cazul in care modificarea unilaterala a contractului de concesiune ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva.

7.2.2. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la valoarea despagubirii, aceasta va fi stabilita de instanta judecatoreasca competenta.

7.2.3. Dezacordul dintre concedent si concesionar cu privire la despagubiri nu poate sa constituie un temei pentru concesionar care sa conduca la sustragerea de la obligatiile sale contractuale.

## 8. Incetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in prezentul contract, daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prelabile in sarcina concedentului;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea unilaterala a contractului de catre concesionar, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) schimbarea destinatiei spatiilor dupa concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

g) concesionarul poate denunta unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificand concedentul cu 60 de zile inainte de data denuntarii;

h) in cazul in care titularul cabinetului medical nu mai desfasoara activitate medicala.

## 9. Raspunderea contractuala

9.1. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

## 10. Forta majora

10.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si/sau de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract de concesiune, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, astfel cum este definita in lege.

10.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 10 zile de la producerea evenimentului, si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

10.3. Daca in termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

#### 11. Notificari

11.1. In acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la sediul prevazut in prezentul contract de concesiune.

11.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

11.3. Daca notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

11.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare.

#### 12. Litigii

12.1. In cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantei competente.

#### 13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act aditional semnat de ambele parti contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, impreuna cu anexele 1,2 care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 4 exemplare, originale, unul pentru concesionar , 3 pentru concendent, astazi ....., data semnarii lui.

Concedent,  
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Concesionar,

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

SECRETAR  
LAURA ELENA GIUNCA

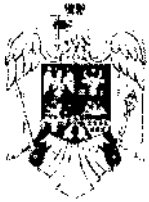
ARHITECT SEF  
LILIANA BOER

DIRECTOR ECONOMIC  
DANIEL LUDU

SEF BIROU  
ELENA TANASE

Intocmit,  
Angela Lupu





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



## **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr.....din .....

### **PROCES VERBAL**

Încheiat azi .....

Între:

1.....cu domiciliul în Făgăraș, str.....,bl.....,sc.....,ap....,CNP  
..... medicul titular al cabinetului medical de medicină de familie Dr..... ,  
cu sediul profesional în Făgăraș, str..... ,bl ....,ap ... , înregistrat la Registrul unic al  
cabinetelor medicale sub nr....., cod fiscal ..... în calitate de.PRIMITOR ,  
2. MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr. 3, reprezentată legal  
prin Primar Gheorghe Sucaciu, în calitate de PREDATOR

#### **Obiectul procesului verbal :**

Obiectul prezentului proces verbal îl constituie primirea și respectiv predarea următorului spațiu :

- elementele de uz comun special..... mp, respective 1/3 din suprafața totală de  
..... mp.

- suprafață hol de..... mp , suprafață sală de așteptare de ..... mp ,  
suprafață debară ..... mp, suprafață grup sanitar ..... mp, suprafață wc .... mp suprafață  
cameră tratamente ..... mp aferente cabinetului medical.

-scări de acces și de urcare folosință gratuită

- încăpere cu destinație Cabinet medical de medicină de familie cu suprafața de .....  
mp folosit în regim contratură cu .....

Prezentul proces –verbal s-a încheiat în 2 (două )exemplare , câte unul pentru fiecare  
parte.

**PREDATOR**  
**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**  
**GHEORGHE SUCACIU**

**PRIMITOR**

prin  
**SEF BIROU**  
**ELENA TANASE**

Intocmit,  
Angela Lupu

CAB. MED. FAM.  
DR. BICA-POPI IOAN

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Nr. 6150

Ziua 15 Luna 02 Anul 2022

~~Sudul Primăriei~~  
~~1502/2022~~  
A. Ștefan  
16.02.2022  
Ștefan

Către Primăria Făgăraș,  
Domnului Primar

Subsemnatul Dr. Bica-Popi Ioan, reprezentant legal al C.M.F.F. Dr. Bica-Popi Ioan, având sediul profesional în Făgăraș, str. Tăbăcori, D18/A/2, cu Contract de închiriere Nr. 61199 din 06.12.2021;

Vă rog să aprobați rezilierea Contractului începând cu data de 01.05.2022, deoarece praxisul pe care îl dețin va fi preluat de Dr. Goia Ana-Maria, dr. specialist medicină de familie.

Cu stimă  
dr. Bica-Popi J.

15.02.2022



Către Primăria Făgăraș

~~CCAS~~  
Srid. 15.02.2022  
A. Suptu  
16.02.2022  
Către

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ  
Nr. 6151  
Ziua 15 Luna 02 Anul 2022

Carere de concesiune / închiriere spațiu  
cu destinație Cabinet Medical Medicină  
de Familie

Subsemnata Găia Ana-Maria, cu domiciliul în  
orașul Făgăraș, strada Negoi Nr 101A, județul Brașov,  
telefon nr. 0765 982 200, posesor al CI serie BV Nr 361819  
CNP 229 0222 081848, medic specialist medicină de  
Familie, nu ne putem aproba concesiunea /  
închirierea spațiului situat în Făgăraș strada Tăbăcari  
Bl 8, Sc A, Ap 2, județul Brașov, începând cu data  
de 01.05.2022.

Mediunea că solicităm să ne aprobată stabilirea  
sedului social în imobilul ai căruia proprietar  
suntem.

Semnătură

*Găia*

Data

15.02.2022

Domnului primar al municipiului Făgăraș,  
Gheorghe Sucociu.

**COLEGIUL MEDICILOR DIN ROMÂNIA**

**Colegiul Medicilor Braşov**

*Timbru Sec*

**C E R T I F I C A T D E M E M B R U**

nr. 108252 din data de 09.02.2022

**Titular: GOIA ANA - MARIA**

Titluri deţinute: **Nu deţine.**

C.N.P./data naşterii: **2890822081848** Cod unic de identificare (C.U.I.M.): **2114031308**

**Formare medicală de bază:** promoţia 2014 atestată prin **Diplomă Licenţă** seria/nr **C / 0004365** eliberat de **Universitatea "Lucian Blaga" din Sibiu.**

**Specialităţi:**

**MEDICINĂ DE FAMILIE**

**Grad profesional:**

**Specialist**

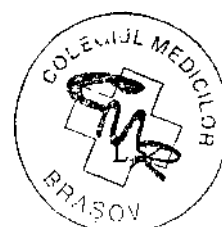
**Studii Complementare:**

**Nu deţine.**

Data depunerii jurământului: **21.12.2021**

**Preşedinte,**

**Dr. Moraru Adrian - Gabriel**



**AVIZ ANUAL**  
**privind exercitarea profesiei de medic**

din data de 09.02.2022

**Titular: GOIA ANA - MARIA**

**C.U.I.M: 2114031308 Certificat de membru nr. 108252 din data de 09.02.2022**

**Prin prezenta se certifică faptul că titularul are dreptul de a profesa ca medic, astfel:**

**Specialități Medicale**

Specialitate: **MEDICINĂ DE FAMILIE** Grad profesional: **Specialist**

Drept de practica: **Drept de liberă practică (1)**

Poliță asigurare: seria **RCPM** nr. **21121797901** încheiată la **ERGO Asigurari S.A.**

Valabilitate aviz: **11.12.2021 - 10.12.2022**

**Nota:**

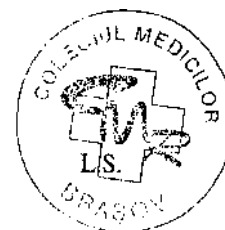
1. Titularul are dreptul să practice profesia conform prevederilor de mai sus numai în specialitățile în care este avizat și numai în intervalul de timp pentru care există avizul anual al C.M.R.
2. Avizarea se face anual, pe baza asigurării de răspundere civilă pentru greșeli în activitatea profesională, valabilă pentru anul respectiv.

**Mențiuni privind dreptul de practică:**

- (1) **drept de liberă practică** în specialitatea avizată în baza căruia titularul poate, potrivit pregătirii pentru care deține un titlu profesional, să desfășoare activități medicale în sistemul public de sănătate sau/și în sistemul privat, fie ca angajat, fie ca persoană fizică independentă pe bază de contract. Titularul poate înființa, în condițiile legii, cabinet(e) de practică medicală.
- (2) **drept de practică supravegheată în activitatea de medic rezident** numai în unitățile sanitare acreditate, în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 18/2009 privind organizarea și finanțarea rezidențiatului, aprobată prin Legea nr. 103/2012, cu completările ulterioare, și ale Ordinului Ministerului Sănătății Publice și al ministrului educației, cercetării și tineretului nr. 1141/1386/2007 privind modul de efectuare a pregătirii prin rezidențiat în specialitățile prevăzute de Nomenclatorul specialităților medicale, medico-dentare și farmaceutice pentru rețeaua de asistență medicală, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) **drept de practică supravegheată** în baza căruia titularul își poate desfășura activitatea numai în cabinete medicale individuale, sub îndrumarea unui medic cu drept de liberă practică, în funcție de specialitatea în care a fost confirmat medic rezident, în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 18/2009 privind organizarea și finanțarea rezidențiatului, aprobată prin Legea nr. 103/2012, cu completările ulterioare.

**Președinte,**

**Dr. Moraru Adrian - Gabriel**





**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII**

**CERTIFICAT**

**DE MEDIC SPECIALIST MEDICINĂ DE FAMILIE**

Se certifică prin prezentul că:

.....**GOIA A. ANA-MARIA**.....

este confirmat(ă) .....**MEDIC**..... specialist în specialitatea .....**MEDICINĂ DE FAMILIE**.....  
prin Ordinul Ministrului Sănătății ..... nr. **114**....., din .....**20.01.2022**.....,  
pe baza examenului susținut în sesiunea .....**OCTOMBRIE 2021**..... și promovat cu media generală .....**8,10**.....

Eliberat la data de .....**20.01.2022** cu numărul **46914**.....

**Prezentul certificat s-a eliberat în conformitate cu prevederile legale.**

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

**MARILENA CHIVU**



CONSILIER,

**GABRIELA CHELBA**

T.S.

MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

București, Bd. Unirii nr. 74, Bl. J3B, sector 3; Telefon: +40-21 3160804, Fax: +40-21 3160803; Cod poștal: 030837

Website: www.onrc.ro; E-mail: onrc@onrc.ro; Cod de Identificare Fiscala: 14942091;



BR2364E27

Formular nr.17  
Nr.: 128893/10.02.2022

Oficiul  
National al  
Registrului  
Comertului

Digitally signed  
by Oficiul  
National al  
Registrului  
Comertului

Date: 2022.02.10

18:11:03 +02:00

Reason: Aprobat

Location:

Bucuresti

DOVADĂ

privind disponibilitatea și rezervarea firmei

În temeiul art. 39 din Legea nr.26/1990, republicată, cu modificările ulterioare, s-a procedat la verificarea disponibilității firmei CAB MED-FAM DR. GOIA S.R.L. solicitată de petent GOIA ANA-MARIA pentru autorizare și înmatriculare.

Verificarea și rezervarea firmei s-au efectuat la opțiunea și pe răspunderea solicitantului. În urma verificării s-a constatat că firma a cărei verificare s-a solicitat prezintă elemente de similaritate conform ANEXEI parte integrantă din prezenta.

Rezervarea firmei are caracter administrativ și prealabil, asupra legalității formale a firmei urmând a se pronunța directorul ORCT/persoana desemnată conform OUG nr. 116/2009 cu ocazia soluționării cererii de înregistrare în registrul comerțului.

**Rezervarea firmei este valabilă până la data 10.05.2022.**

Denumirea rezervată nu este constitutivă de drepturi în sensul Legii nr. 84/1998.

*Prinici*





Denumirea		<b>Fișa mijlocului fix</b>		Categorია: <b>Constructii pentru invatamant, stiinta, in afara de:</b>			
Cabinet medical							
Date tehnice de identificare (marca, număr de fabrică, serie etc.)				Codul de clasificare: <b>1.6.2</b>			
Imobil- apartament cu destinatie cabinet medical Str. Tabacari, bl.8, Sc.A				Data dării în folosință: <b>Ianuarie 1979</b>			
				Data amortizării complete:			
				Amortizare lunară:			
				Val amortizată cumulată:			
				Val amortizată rămasă:			
				Domeniu: PUBLIC			
Gestiunea: <b>Cabinet Medical</b>							
Magazia: <b>212.09 - Constructii D.Public 103</b>							
Nr. inventar de la număr la număr -	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
1498	01/01/79, PI, 1	Preluare initiala	1	147.805,50	0,00	147.805,50	0,00
1498	17/12/21, R, 1	Reevaluare	1	21.077,06	0,00	168.882,56	0,00

Contabil  
Contabil

.....

Director  
Director

.....

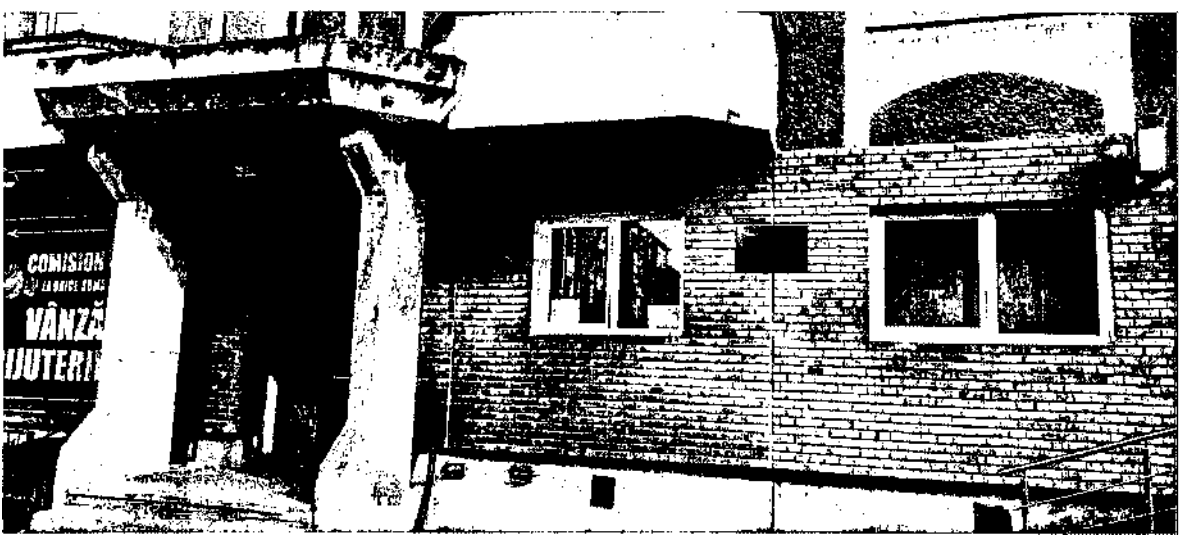
*A. Filip*  
*22.02.2022*  
*Comisia de Evaluare*

MUNICIPIUL FAGARAS  
Nr. 7193  
Ziua 21 Luna 02 Anul 2022

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara **APARTAMENT**, inscris in CF 101684-C1-U11 Fagaras, amplasat in Mun. Fagaras, str. Tabacari, bl.8, sc. A, ap. **CABINET MEDICAL**, jud. Brasov.



## BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DATA EVALUARII:** 21.02.2022

**DOBRILA LILIANA**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**Membru titular ANEVAR**

*[Signature]*

## 1.INTRODUCERE

### Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT 2 CAMERE

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

**DOBRILA LILIANA** – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail [evaluator.imobiliar@yahoo.com](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com) .

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	<b>Cabinet medical</b>	101684-C1-U11 Fagaras CAD: 744 Top: 1108/2/2	Cote parti comune :8/367 Cote teren :8/367	<b>Conform releveu anexat:</b> <b>S.U. = 64,69 mp</b> <b>S.C. D. = 75,34 mp</b>	<b>Fagaras, str. Tabacari, bl. 8A, sc. A</b>	STATUL ROMAN

- **SCOPUL EVALUARII**

Determinarea **redevenței minime** pentru **situatia concesionării** imobilului inscris in CF 101684-C1-U11, amplasat in Fagaras, str. Tabacari, bl. 8A, sc. A, jud. Brasov.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 21.02.2022.

## Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Tinand cont de evolutia preturilor pe piata imobiliara si de caracteristicile imobilului analizat , am apreciat ca valoare obtinuta prin **abordarea prin piata** este relevanta pentru proprietatea analizata :

	Valoarea exprimata in Euro	Valoarea exprimata in Lei
Valoare de piata	<b>99.038</b>	<b>20.030</b>

Estimăm că **valoarea redevenței minime** in situatia **concesionarii** pentru proprietatea CABINET MEDICAL este obtinuta prin **abordarea prin piata** :

	Valoarea exprimata in Euro/luna/suprafata totala	Valoarea exprimata in Lei/luna/suprafata totala
Valoarea minima redeventa	<b>66,7</b>	<b>330</b>

	Valoarea exprimata in Euro/luna/mp (utili)	Valoarea exprimata in Lei/luna/mp (utili)
Valoare minima redeventa	$66,7/64,7 =$ <b>1,03 E/mp</b>	<b>5 lei/mp</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9445 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

**DOBRILA LILIANA**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**



<b>1.INTRODUCERE</b> .....	<b>1</b>
<i>Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</i> .....	<b>2</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii .....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5 .Scopul evaluarii .....	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE .....	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8.Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12 Riscul evaluarii. ....	8
2.13. Restrictii de utilizare .....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare .....	11
3.2.1. Definirea pietei specifice .....	12
3.2.2. Cererea solvabila .....	12
3.2.3. Oferta competitive .....	12
3.2.4.Echilibrul pietei .....	13
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>13</b>
4.1.Cea mai buna utilizare .....	13
4.2. METODE DE EVALUARE .....	14
4.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	14
4.2.2. Abordarea prin cost .....	18
4.2.2.Determinarea valorii de redevență .....	19
<b>5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</b> .....	<b>21</b>
<b>A N E X E</b> .....	<b>22</b>

## 2. TERMENII DE REFERINTA

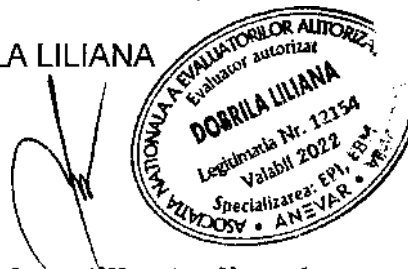
### 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

**DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE**, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail [evaluator.imobiliar@yahoo.com](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com) .

### Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



### 2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras

### 2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	<b>Cabinet medical</b>	101684-C1-U11 Fagaras CAD: 744 Top: 1108/2/2	Cote parti comune :8/367 Cote teren :8/367	<b>Conform releveu anexat:</b> <b>S.U. = 64,69 mp</b> <b>S.C. D. = 75,34 mp</b>	Fagaras, str. <b>Tabacari, bl. 8A, sc. A</b>	STATUL ROMAN

### 2.4. Moneda raportului

*Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI*

**Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9445 lei ;**

### 2.5 .Scopul evaluării

Determinarea **redevenței minime** pentru **situatia concesionării** imobilului înscris în CF 101684-C1-U11, amplasat în Fagaras, str. Tabacari, bl. 8A, sc. A, jud. Brasov.

### 2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ediția 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## **2.7. Data evaluării**

Valoarea **redevenței minime** pentru **situatia concesiunii** în prezentul raport, se referă la data de : 21.02.2022

## **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

## **2.9. Sursele de informatii utilizate**

**Informatii primite din partea beneficiarului :**

- Extras de Carte Funciara;
- Bilantul de suprafata;
- Istoric, mod de folosinta;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- lucrarea de specialitate **"Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole"** editata de IROVAL
- **Oferte privind comparabilele- [www.olx.ro](http://www.olx.ro);**

## **2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între



situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **februarie 2021**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

### **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografiile, etc.

### **2.12 Riscul evaluarii.**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

### **2.13. Restricții de utilizare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

### **2.14. Declarația conformității cu SEV**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

**Valoarea de piata** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

#### 3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spatiul evaluat- cabinet medical- este situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 64,69 mp, S.C. = 75,34 mp</li> <li>• Spatiul, conform RELEVU anexat se compune din 2 cabinete, sala de asteptare, sala de tratament, camera, debara, 2 holuri, 2 grupuri sanitare.</li> <li>• Cu o cota de 50% din partile de uz comun speciale si cota de 8,09 din partile de uz comun generale.</li> </ul>
Proprietari	STATUL ROMAN
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loc. Fagaras, str. Tabacari, bl.8, sc. A, jud. Brasov</li> </ul>
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carte Funciară nr.101684-C1-U11 Fagaras</li> <li>• CAD: 744</li> <li>• Număr topografic :1108/2/2</li> </ul> <p>8876/20.08.2007</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Act dezmembrare nr. 728 din 17.08.2007 emis de notar public Sabadus Mariana ( documentatie cadastrala);</li> <li>• Cerere nr. 7017/2007 c.f.</li> </ul> <p>B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</li> <li>• Părțile indivize comune: 8/367</li> <li>• Cote teren: 8/367</li> </ul>
MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data DE 14.02.2022 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini .</li> <li>• Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li> </ul>
3. DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .</li> </ul>

4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utilizare nerezidențială</li> </ul>
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cartierul Tabacari, zona periferică este a Mun. Fagaras, jud. Brasov</li> </ul>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auto și pietonal: - str. Tabacari</li> <li>Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu două benzi pe sens</li> </ul>

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonă rezidențială</li> <li>În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E.</li> </ul> <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente</li> <li>Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică,</li> <li>Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie</li> <li>Unități medicale: clinica privată, spital</li> <li>Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică</li> <li>Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 1 km.</li> </ul>	
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>Rețea urbană de termoficare: nu</li> <li>Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i></li> </ul>	
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Civilizat</li> </ul>	
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, pe str. Tabacari, Mun. Fagaras, jud. Brasov.</li> <li>În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E.</li> <li>Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare.</li> <li>Ambient</li> <li>Atractivitate ridicată</li> </ul>	
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bloc de locuințe tip P+4E</li> <li>Apartament situat la parter</li> </ul>
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aprox. 1980</li> </ul>
	LOCUINTE PE PALIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>4</li> </ul>
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Structură: fundații din beton armat</li> <li>Închideri perimetrice: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din zidărie cărămidă</li> <li>Planșee din beton armat</li> <li>Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple</li> <li>▪ Ușa de acces în bloc este din pvc armat cu geam termopan</li> <li>▪ Aspect exterior: satisfactor</li> <li>▪ Aspect interior: satisfactor</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starea generală a blocului este satisfacatoare</li> </ul>

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESRIERE/SUPRAFAȚĂ	<p>Spatiul evaluat- cabinet medical- este un apartament ( fost rezidential) situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 64,69 mp, S.C. = 75,34 mp</p> <p>Spatiul, conform RELEVU anexat se compune din 2 cabinete, sala de asteptare, sala de tratament, camera,debara, 2 holuri, 2 grupuri sanitare.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cu o cota de 50% din partile de uz comun speciale si cota de 8,09 din partiele de uz comun generale.</li> </ul>
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție</li> <li>▪ Interioară: uși din lemn</li> <li>▪ Balconul a fost închis cu tâmplări PVC cu geam termopan.</li> </ul>
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spatiul are grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli: gresie</li> <li>▪ Pereți placați cu faianță la baie și bucatărie</li> <li>▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile.</li> <li>▪ Finisajele sunt medii, stare satisfacatoare</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încăzirea se facecentrala proprie si calorifere din aluminiu montate sub ferestre.</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua orașului</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului</li> <li>▪ Alimentează aragazul</li> </ul>
	NECESAR DE INVESTIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Spatiul – cabinet medical- se prezinta într-o stare tehnica satisfacatoare.

### 3.2. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere

mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

### **3.2.1. Definirea pietei specifice**

În cazul proprietăților evaluate, fiind un apartament fost rezidențial ,transformat in cabinet medical, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate “apartament ” din mun. Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidentiale periferice.

### **3.2.2. Cererea solvabila**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatilor evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietati este in usoara crestere si este manifestata atat de persoane fizice – pentru utilizare rezidentiala, cat si de persoane juridice- pentru utilizare nerezidentiala.

### **3.2.3. Oferta competitive**

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate “apartament ” din mun. Fagaras oferta este destul de bogata , preturile se situeaza in intervalul 15000-45000 Euro .Diferentele sunt mari in functie

de localizare si modernizari. Pentru obtinerea valorii de piata prin abordarea prin piata am ales 3 comparabile prezentate in **ANEXA NR. 2**.

### **3.2.4.Echilibrul pietei**

Desi cererea de apartamente este in usoara crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cererea.

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, consider că se poate acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare.

Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile. Prin urmare, evaluarea este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării.

În aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, având în vedere nivelul de incertitudine.

## **4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR**

### **4.1.Cea mai buna utilizare**

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piața ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – adecvata**
- **utilizare comercială – adecvata**
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – da**
- **utilizare comercială – da**
- utilizare office – nu

Acest concept ( CMBU ) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara comerciala.**

#### **4.2. METODE DE EVALUARE**

In functie de natura proprietatii si de scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

- **abordarea prin piata- comparatia directa**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin piata- metoda comparatiilor directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost gasite suficiente date de piata.

##### **4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe**

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror prēt se cunoaste.



Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare, cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vanzare cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile , localizarea si zonarea;
- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu e posibila compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

#### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	20.030	31.700	35.500	45.000
Numar camere	3	2	2	2
Suprafata desfasurata - mp	75	62	66	60
Suprafata utila - mp	65	52	56	50
Suprafata utila/ desfasurata	87%	84%	85%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		610	634	900
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		511	538	750
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		28.530	31.950	40.500

Suprafata supusa comparatiei	utila
------------------------------	-------

Element de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	28.530	31.950	40.500

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
-----------------------	------	------	------	------

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	28.530	31.950	40.500
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	28.530	31.950	40.500
Conditii de piata	noiembrie 2021	nov 2021	nov 2021
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	28.530	31.950	40.500
Localizare	TABACARI 8	BLD UNIRII	TABACARI
Corectie (%)	-20%		
Corectie	-5.706	0	0
Pret corectat	22.824	31.950	40.500
Suprafata	65	52	56
Corectie (%)	25%	16%	30%
Corectie	5.706	5.135	12.150
Pret corectat	28.530	37.085	52.650
Etaaj	parter	et 4	ET 4/4
Corectie (%)	-10%	-10%	-25%
Corectie	-2.853	-3.708	-13.163
Pret corectat	25.677	33.376	39.488
Vechime bloc	41	41	41
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	25.677	33.376	39.488
Finisaje	satisfacatoare	medii	superioare
Corectie (%)		-25%	-40%
Corectie		-6.419	-13.351
Pret corectat		19.258	20.026
Alte ajustari	semidecomandat		
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	19.258	20.026	19.744
Corectie totala neta	-9.272	-11.924	-20.756
Corectie totala neta (%)	-29,25%	-33,59%	-46,13%

Corectie totala bruta	20.684	22.194	45.056
Corectie totala bruta (%)	65,25%	62,52%	100,13%
Numar corectii negative	3	2	2
Numar corectii pozitive	1	1	1
Numar elemente similare	6	7	7

Valoare estimata a proprietatii	20.026 Euro
---------------------------------	-------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la 1 cifra	20.030 Euro
---	-------------

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje, alte ajustari . Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

**Pretul de oferta/vanzare :** pentru toate comparabilele , fiind oferte, si in contextul pandemiei de corona virus ,am ajustat pretul de vanzare cu 10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

**Localizare :** au fost ajustata comparabila 1, fiind amplasat central

**Suprafata:** s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata utila.

**Etaj:** au fost ajustate toata comparabilele deoarece sunt amplasate la etaje superioare

**Vechimea:** nu au fost necesare ajustari.

**Finisaje:** au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata comparative cu proprietatea evaluate, care are finisaje minime, si necesita lucrari de renovare.

Din calculele efectuate prin metoda comparatiilor directe rezulta urmatorul interval de valori:

**19.258 – 20.026 EURO**

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 2**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului ( apartament 2 camere) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT- CABINET MEDICAL – abordarea prin piata	99.038	20.030

Curs euro la data evaluarii = 4,9445 lei



#### **4.2.2. Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate in evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maxima a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curenta necesara pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit.

Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii:

- proprietatea evaluata satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;
- proprietatea evaluata are o durata de utilizare ramasa rezonabila;
- continuarea utilizarii prezente este practica.

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual ( de inlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei deprecieri fizice, functionale sau economice.

In forma cea mai simpla , metoda costului poate fi reprezentata astfel:

**Costul de inlocuire – Deprecieri ( fizice, functionale si economice ) = CIN ( costul de inlocuire net)**

Costul de inlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarile de specialitate "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire " editate de IROVAL.

#### **. Determinarea deprecierii totale - DT**

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate aparea din cauze fizice, functionale sau externe.

Deoarece scopul evaluarii este raportare financiara, conform standardelor de evaluare, se va lua in calcul doar deprecierea fizica a imobilelor.

**Deprecierea fizica** reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de utilizare, deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, suprasolicitare si de alti factori similari.

In analiza deprecierii fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 56 %

**Neadecvarea functionala** este data de deteriorarea ,neadecvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului si echipamentelor atasate.

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

-neadecvarea functionala recuperabila ,este acea deficienta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari, reparatii si remedieri.

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficienta data de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Neadecvarea functionala este considerata zero.

**Deprecierea economica** reprezinta utilitatea diminuada a unei constructii datorata influentelor negative provenite din exteriorul constructiei.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de urbanism,schimbarea raportului dintre cerere si oferta,utilizarea modificata a proprietatii imobiliare,conditiile de finantare,zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat zero.

Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire " editata de IROVAL

**Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor9a (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-**

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	99.799	20.184

Rezultatele centralizate in urma aplicarii celor doua metode in vederea estimarii valorii de piata:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	99.038	20.930
Abordarea prin cost	99.799	20.184

#### 4.2.2.Determinarea valorii de redevență

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2020 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Estimăm că valoarea redevenței minime pentru proprietatea “ CABINET MEDICAL” cu suprafata utila de 64,69 mp, S.C.D. = 75,34 mp in scris in Cartea Funciara nr. 101684Fagaras aflat in proprietatea STATULUI ROMAN , la data de 10.09.2021 este cea obtinuta prin **abordarea prin piata** :

**Valoare redevență lunară minimă total proprietate**

**= 20.030 EUR/25ani = 801 EUR/an (rotunjit) = 801/12 = 66,7 Euro/luna =**

**66,7 E/ 64,69 mp (utili) = 1,03 E /mp**



## 5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Tinand cont de evolutia preturilor pe piata imobiliara si de caracteristicile imobilului analizat , am apreciat ca valoare obtinuta prin **abordarea prin piata** este relevanta pentru proprietatea analizata :

	Valoarea exprimata in Euro	Valoarea exprimata in Lei
<b>Valoare de piata</b>	<b>99.038</b>	<b>20.030</b>

Estimăm că **valoarea redevenței minime** in situatia **concesionarii** pentru proprietatea CABINET MEDICAL este obtinuta prin **abordarea prin piata** :

	Valoarea exprimata in Euro/luna/suprafata totala	Valoarea exprimata in Lei/luna/suprafata totala
<b>Valoarea minima redeventa</b>	<b>66,7</b>	<b>330</b>

	Valoarea exprimata in Euro/luna/mp (utili)	Valoarea exprimata in Lei/luna/mp (utili)
<b>Valoare minima redeventa</b>	$66,7/64,7 =$ <b>1,03 E/mp</b>	<b>5 lei/mp</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9445 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

**DOBRILA LILIANA**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**



## ANEXE

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Extras de carte funciara
3. Bilantul de suprafata
4. Fotografii



## RAPORT DE EVALUARE nr. 900

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS  
 Proprietate Evaluata:  
 BRASOV, FAGARAS, TABACARI, BL.5 SC. A

Data evaluarii: 21.02.2022 / Curs la data evaluarii: 4,944 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

### EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz pe plan de sit	Denumire	Anul PII	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		APARTAMENT- CABINET MEDICAL	1980	S	42	42	75	226.816	45.872	56	0	0	99.799	20.184	100,00	0
		<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>					<b>75</b>	<b>226.816</b>	<b>45.872</b>				<b>99.799</b>	<b>20.184</b>		<b>0</b>
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciere.														



**FISA NR. 1 - APARTAMENT- CABINET MEDICAL**

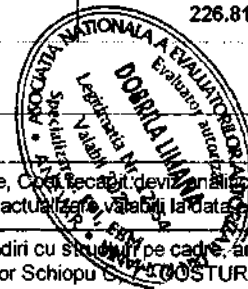
Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	75,34	1.162,45	87.578,98	100,00	87.579	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	75,34	101,08	7.615,37	100,00	7.615	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip strop)		mpAd	S	75,34	1.432,39	107.916,26	100,00	107.916	0	1	35
4	FINSC4APO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	S	1	769,28	769,28	100,00	769	0	1	40
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	75,34	84,12	6.337,60	100,00	6.338	0	1	40
6	INCELS4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	75,34	177,68	13.386,41	100,00	13.386	0	1	40
7	LAVWC4E	Lavoar+WC (obisnuite)		ansamblu	S	2	1.606,24	3.212,48	100,00	3.212	0	1	41
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>226.816</b>		<b>226.816</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.tecnic de dezvoltare, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu S. COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2021-2022) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



# ANEXA NR 2

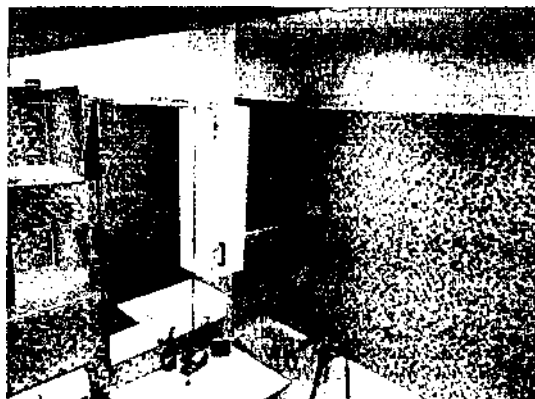
COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-central-fagaras-IDfJUi9.html#b7f5b3791c>

Vanzator

Evaluează experiența

072 503 4961



Postat 18 februarie 2022

## Apartament 2 camere central Făgăraș

# 31 700 €

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 52 m<sup>2</sup>
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 4

### Descriere

Apartament cu 2 camere decomandat pe B-dul Unirii din Făgăraș. Prețul este de 31.700 de euro. Baie complet renovată recent, dormitor de 12,5 mp, camera de zi de 17 mp, bucătărie de 8,0 mp, două debarale și un balcon ce are o suprafață totală de 12,37 mp. Apartamentul are vedere pe două părți, separare gaz, centrală termică proprie, geamuri termopan cu tâmplărie PVC, parchet, gresie și faianță, uși noi. Rețelele de apă au fost și ele înlocuite recent. Apartamentul este în scara de deasupra cofetăriei Happy Pie, se află la etajul 4 din 4, blocul este din cărămidă.  
ID: 232586189Vizualizări: 2607

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDfPKgv.html#b7f5b3791c>

**Vanzator**

**Pandrea Maria Iulia**

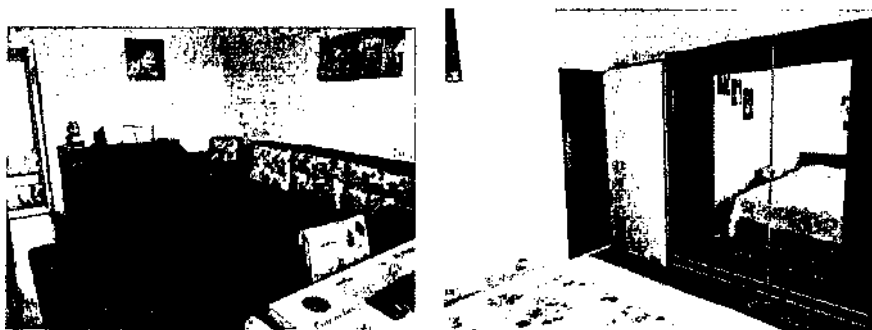
Pe OLX din februarie 2022

Activ azi la 11:12

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

**Evaluează experiența**

073 603 7597



Postat 16 februarie 2022

## Apartament 2 camere

**35 500 €**

Prețul e negociabil

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 56 m<sup>2</sup>
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 4

### Descriere

Apartament 2 camere Situat in str : Tabacari ( in vecinatatea Casei de Cultura)

Decomandat Centrala termica Et: 4 ; Acoperis

ID: 233977616Vizualizări: 371

COMARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-in-fagaras-IDfFw6N.html#6f13627b36>

**Vanzator**

076 490 0366

Înapoi

1. [Pagina principală](#)
2. [Imobiliare](#)
3. [Apartamente - Garsoniere de vanzare](#)
4. [2 camere](#)
5. [2 camere - Brasov](#)
6. [2 camere - Fagaras](#)



Postat 29 ianuarie 2022

## Vând apartament în Făgăraș

# 45 000 €

Prețul e negociabil

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 50 m<sup>2</sup>
- Etaj: 3

### Descriere

Vând apartament cu 2 camere în Făgăraș strada Tăbăcari bloc 6 etaj 3





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101684-C1-U11 Făgăraș

Nr. cerere	3505
Ziua	14
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare  
100113142432



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:12179

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Tabacari, Bl. 8, Sc. A, Ap. CABINET MEDICAL, Jud. Brașov

**Părți comune:** generale: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, racorduți utilitatii, casa scării, uscătorie, terasa, instalații aferente și trotuar de gardă

Elementele de uz comun speciale pentru cabinetele medicale: sala de așteptare, sala tratament, bie, wc, debara, hol, sas.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 744 Top: 1108/2/2	-	-	8/367	8/367	Cabinet medical, sc.A, cu o cotă de 50% din părțile de uz comun speciale și cota de 8,09 m.p. din părțile de uz comun generale

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>8876 / 20/08/2007</b>		
Act Dezmembrare nr. 728, din 17/08/2007 emis de notar public Sabadus Mariana (documentație cadastrală; Cerere nr.7017/2007 c.f.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 12179)		

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Fagaras, Str Tabacari, Bl. 8, Sc. A, Ap. CABINET MEDICAL, Jud. Brasov

**Părți comune:** generale: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduti utilitatii, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Elementele de uz comun speciale pentru cabinetele medicale: sala de asteptare, sala tratament, bie, wc, debara, hol, sas.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 744 Top: 1108/2/2	-	-	8/367	8/367	Cabinet medical, sc.A, cu o cotă de 50% din părțile de uz comun speciale și cota de 8,09 m.p. din părțile de uz comun generale

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

14/02/2022, 12:49





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

Nr. cerere	3505
Ziua	14
Luna	02
Anul	2022



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101684 Făgăraș

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6763

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Tabacari, Jud. Brașov, Bl.8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1108	367	Construcția C1 înscrisă în CF 101684-C1; construcția C1 în CF 101684-C1 ...

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1244 / 06/08/1991</b>		
Adresa nr. 8775, din 31/07/1991 emis de RASC Făgăraș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 281/367 1) <b>STATUL ROMAN</b> OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6763)	A1 / B.11, B.12
<b>7402 / 12/12/2005</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3897, din 09/12/2005 emis de NP Boamfa Adrian;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 13/367 1) <b>BALUT ANGELA</b> , necasatorita, ca bun propriu OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6763) cota de 12,87 m.p. din partile de uz comun aferente apt.8 sc.B C1-U1 Ipoteca C.1.	A1
<b>10032 / 08/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 1327, din 07/06/2012 emis de NP GYERGYAI MARIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 13/367 1) <b>TRACHE BOGDAN</b> , necasatorit, ca bun propriu, OBSERVAȚII: cota de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.1, sc.A. C1-U3	A1
<b>2900 / 01/10/2002</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1975, din 30/09/2002 emis de notar public Pavel Doina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, ca bun comun, asupra cotei de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.5, sc.B, C1-U13, dobândit prin Conventie, cota actuala 13/367 1) <b>PANȚU MARINELA</b> , căsătorită cu 2) <b>PANȚU ALECU NICOLAE</b> OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6763)	A1
B6	Intabulare, drept de SUPERFICIEcu titlu gratuit, asupra 1/2 din cota de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.5, sc.B, C1-U13, dobândit prin Conventie, cota actuala 13/734 1) <b>DAUBEL - KOCH HILDEGARD</b> , născ. Daubel OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6763)	A1
<b>21090 / 02/11/2006</b>		
Contract De Donatie nr. 1110, din 01/11/2006 emis de notar public Popa Maria Cristina;		
B7	Intabulare, drept de SUPERFICIEcu titlu gratuit, asupra 1/2 din cota de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.5, sc.B, C1-U13, dobândit prin Conventie, cota actuala 13/734 1) <b>DRAGHICIU CHRISTINA BEATRIX</b> OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6763)	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>4344 / 05/03/2019</b>		
Act Notarial nr. 562, din 05/03/2019 emis de Popa Maria Cristina;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil, asupra cotei de 12,87 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.14, sc.A, C1-U15, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/367 1) <b>IVAN BIANCA-RAMONA</b> , căsătorită în regimul comunității legale cu 2) <b>CĂLȚIA TEODOR-LUCIAN</b>	A1
<b>4911 / 12/03/2019</b>		
Act Administrativ nr. 154, din 06/02/2019 emis de PRF BRASOV;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire conform leg.18/1991, asupra cotei de 13/367 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.5 sc.A, C1-U19, dobandit prin Lege, cota actuala 13/367 1) <b>CRISTEA VASILE</b> 2) <b>CRISTEA ANA</b>	A1
<b>14437 / 17/07/2019</b>		
Act Administrativ nr. 176, din 26/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS; Act Administrativ nr. 54165, din 01/07/2019 emis de PRIMARIA FAGARAS; Act Administrativ nr. 53780, din 26/06/2019 emis de PRIMARIA FAGARAS;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de 8,10 m.p. aferente Cabinet Medical C1-U10, dobandit prin Lege, cota actuala 8/367 1) <b>MUNICIPIUL FAGĂRAȘ</b> , CIF:4384419, DOMENIUL PUBLIC	A1
<b>3823 / 02/02/2021</b>		
Act Notarial nr. 5, din 01/02/2021 emis de PAVĂL Doina;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei din teren si elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 6, Sc. A, C1-U23, dobandit prin Succesiune, cota actuala 65/2936 1) <b>MOTOC VIORICA</b> , soție	A1
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei din teren si elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 6, Sc. A, C1-U23, dobandit prin Succesiune, cota actuala 39/2936 1) <b>MOTOC RALUCA</b> , fiică	A1

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>1345 / 14/05/2003</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 718, din 13/05/2003 emis de BNP PAVAL DOINA;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/367 1) <b>DRAGOMIROIU MARIUS NICOLAE</b> 2) <b>DRAGOMIROIU GEORGETA AURORA</b> , , ca bun comun, <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6763) cota de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 3, sc.B</i>	A1
<b>4714 / 24/12/1992</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 11470 din 1991 emis de RASC Fagaras;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 13/367 1) <b>MOTRESCU GHEORGHE</b> 2) <b>MOTRESCU ADRIANA</b> <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6763) cota de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.8, sc.A, C1-U4</i>	A1
<b>3938 / 08/12/1997</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2307, din 08/12/1997 emis de BNP GYERGYAI MARIANA;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 13/367 1) <b>BRINZEA VALENTIN</b> , necasatorit, <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6763) cota de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 7, sc.B,</i>	A1
<b>22986 / 27/11/2013</b>		
Act Notarial nr. 3363, din 26/11/2013 emis de Popa Maria Cristina;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/367 1) <b>POPESCU BIANCA-ANA</b> , necăsătorită, ca bun propriu	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C31	afereză ap.4, sc.B, C1-U22, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/367	A1
	1) POȘA EUGEN-CONSTANTIN 2) POȘA SIMONA-MARIANA	
<b>20078 / 26/07/2021</b>		
Act Notarial nr. 713, din 23/07/2021 emis de Gyergyai Mariana;		
C33	Intabulare, drept de FOLOSINTAdonație ca bun propriu conform art. 340 lit.a Cod Civil, asupra cotei de 12,87 mp din elementele de uz comun, afereză C1-U24,, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/367	A1
	1) CÎRSTEA CĂTĂLIN-MARIUS, Căsătorit sub regimul comunități legale	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVAȚII: cota de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.3, sc.A, C1-U6		
<b>1343 / 20/04/1994</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 16/367 1) ILIESCU MARIAN 2) ILIESCU IOANA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6763) cota de 16,19 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.2, sc.B, C1-U12	A1
<b>2648 / 28/08/2003</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2473, din 27/08/2003 emis de NP ADRIAN BOMAFĂ;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt. nr.1, sc.B, C1-U16, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/367 1) POPOV SIMONA EUGENIA, necăsătorită, OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6763)	A1
<b>11516 / 08/07/2016</b>		
Act Notarial nr. 1204, din 07/07/2016 emis de Gyergyai Mariana;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap. nr. 4, sc.A, C1-U7, cumpărare, ca bun comun, conform art. 339 Cod Civil, cota actuala 13/367 1) CRISTEA DORIN IOAN, căsătorit in regimul comunității legale cu 2) CRISTEA RAMONA IONELA	A1
<b>17695 / 20/08/2018</b>		
Act Notarial nr. 1032, din 14/08/2018 emis de PAVĂL Doina;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, ca bun propriu, asupra cotei de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.10,sc.B, C1-U20, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/367 1) RĂZBOȘAN ANA	A1
<b>23653 / 15/10/2019</b>		
Act Notarial nr. 1404, din 14/10/2019 emis de Gyergyai Mariana;		
C23	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.12, sc.B, C1-U14, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/367 1) BINDER SILVIU-COSMIN 2) BINDER ALINA-NINETA	A1
<b>26263 / 06/11/2019</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2542, din 05/11/2019 emis de PETRESCU ADA;		
C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 12,87 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 9, sc.A, C1-U17, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/367 1) BURLIBAȘA ȘTEFANIA, divorțată	A1
<b>5278 / 22/08/2005</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2068, din 15/03/1992 emis de RSSC Făgăraș;		
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap.7, sc.A, C1-U21, dobandit prin Lege, cota actuala 52/2936 2) BĂRDAȘ DELIA	A1 / C.27, C.28
<b>11228 / 24/06/2020</b>		
Act Notarial nr. 53, din 23/06/2020 emis de Boamfa Adrian;		
C27	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap.7, sc.A, C1-U21, dobandit prin Succesiune, cota actuala 13/2936 1) BĂRDAȘ DELIA, soție	A1
C28	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap.7, sc.A, C1-U21, dobandit prin Succesiune, cota actuala 39/2936 1) BĂRDAȘ MARIUS-CRISTIAN, fiu	A1
<b>16781 / 11/06/2021</b>		
Act Notarial nr. 464, din 10/06/2021 emis de Sima SABINA-DOINA;		
C31	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare ca bun comun conform art. 339 Cod Civil, asupra cotei de 12,87 m.p. din elementele de uz comun,	A1

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1108	367	constructia C1 in CF 101684-C1 ...

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	367	-	-	1108	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

14/02/2022, 12:49



